



Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

TE KOOP



Prins Hendrikkade 91-B 1012 AE Amsterdam

Vraagprijs € 499.000,00 kosten koper

Derde Kostverlorenkade 33
info@khamakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khamakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.



*** English translation at the bottom of the Dutch text. ***

Algemeen:

Een zeer charmant appartement van 61 m² woonoppervlakte met 2 slaapkamers in een fraai Rijksmonument, een royale woonkeuken en een woonkamer met een fantastisch uitzicht over de Prins Hendrikkade en het Centraal Station. Het appartement is gelegen tussen de Sint Nicolaaskerk en de Oudezijds Kolk / Gelderse kade.

Het appartement is gelegen nabij de hoek van de Oudezijds Kolk en de Gelderse kade met alle denkbare voorzieningen in de directe omgeving.

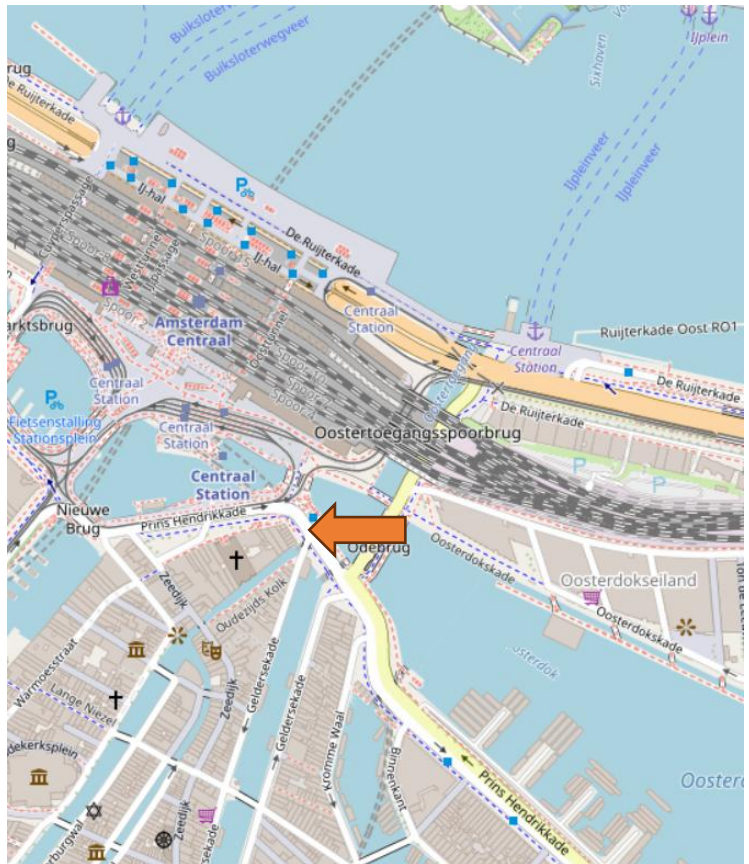
Ligging en omgeving:

Prins Hendrikkade 91 ligt in het hart van Amsterdam, in de buurt Burgwallen-Oude Zijde/Kop Zeedijk. De straat Prins Hendrikkade zelf is een belangrijke kade en verkeersader aan de noordzijde van het historische centrum, die loopt langs het water van het Open Havenfront en het IJ bij het Centraal Station.

Je zit op loopafstand van veel bekende plekken, waaronder De Sint Nicolaaskerk en de basiliek nabij de kade, het Damrak en de route naar Dam-plein met o.a. het Koninklijk Paleis.

Deze omgeving is eveneens voorzien van diverse kleine winkeltjes en grote winkelketens, waaronder De Bijenkorf en Magna Plaza.

Nieuwmarkt en de historische straat Zeedijk, bekend om zijn multiculturele restaurants en cafés. Ook typische Amsterdamse kroegen, restaurants, musea en toeristische attracties liggen op loopafstand.



Bereikbaarheid:

Amsterdam Centraal Station ligt letterlijk naast de deur (slechts een paar minuten lopen), daardoor uitstekend bereikbaar met trein, metro, tram en bus.

Vanaf Centraal Station kun je vrijwel direct naar de rest van de stad, Schiphol, Utrecht, Rotterdam enzovoort reizen.

Met de auto ben je zo op de ringweg A10 van Amsterdam via de IJtunnel of de Piet Heintunnel.



Indeling:

Begane grond

Entree tot het gemeenschappelijke trappenhuis.

Eerste verdieping:

Via de entree betreedt men direct de woonkamer of de woonkeuken. De woonkamer beschikt over drie grote ramen aan de voorzijde, gelegen aan de Prins Hendrikkade, wat zorgt voor een fenomenaal en blijvend vrij uitzicht over het water, met onder andere het Centraal Station en het Conservatorium in beeld. Een uitzicht dat nooit verveelt.

Dankzij de voorzetramen aan de voorzijde is het appartement ook in de winterperiode comfortabel en aangenaam.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken, welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, oven, separate magnetron en een inductiekookplaat met afzuigkap.

Via een interne trap is de slaapverdieping bereikbaar.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers en een badkamer. De badkamer is uitgerust met een douche, toilet en wastafel.

In de onderbouw (souterrain) van het pand is nog een gemeenschappelijke berging/fietsenstalling aanwezig.

Oppervlakten:

Conform de meetstaat, die opgemaakt is volgens de geldende normeringen van de Branchebrede Meetinstructie (BBMI), noemen wij:

Gebruiksoppervlakte wonen

60,8 m²

Bruto inhoud woonfunctie

178 m³

Juridische omschrijving:

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede verdieping met een meterkast in het souterrain, plaatselijk bekend als Prins Hendrikkade 91-B, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G complexaanduiding 8786 A, appartementsindex 2, uitmakende et 68/6.032^{ste} aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de bedrijfsruimten met bovenwoningen, ondergrond en erf, plaatselijk bekend 1012 AE Amsterdam, Prins Hendrikkade 91, 92 en 93, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G nummers 437, 438 en 439, groot respectievelijk 31 m², 31 m² en 25 m², welke percelen zijn aangewezen als beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 (Erfgoedwet).

Eigendom:

Het appartement en daarmee het gehele pand staat op **EIGEN GROND!**



Vereniging van Eigenaars (VvE)

Het appartement maakt deel uit van de Vereniging van Eigenaars:
"Vereniging van Eigenaars van het Gebouw Prins Hendrikkade 91, 92 en 93 te Amsterdam",
ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 51506149.

De VvE is actief en vergadert jaarlijks. De maandelijkse servicekosten bedragen € 208,73.
Recent is onder andere het buitenschilderwerk uitgevoerd en de VvE reserveert structureel
voor toekomstig groot onderhoud

De administratie van de VvE wordt professioneel gevoerd door Kinneging & Heijer Beheer
B.V.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 60,8 m²
- EIGEN GROND
- Rijksmonument
- Fundering vernieuwd in 2004
- 3 kamers
- Bouwjaar 1802

Vaste lasten op basis van het belastingjaar 2026:

Onroerende zaakbelasting (2025)	€	253,30
Rioolrecht (2026)	€	192,04
Waterschapslasten (2025)	€	79,75
WOZ-waarde per 1-1-2024	€	439.000,00

Oplevering:

In overleg

Niet zelf bewoningsclausule:

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft
gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over
eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn
geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen
uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en
rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is
gehouden.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte meer dan honderd (100) jaar oud
is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk
lager liggen dan bij nieuw te vervaardigen onroerend goed (met deze bestemming). In
afwijking van het daarover gestelde in deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken
van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik
en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor
rekening en risico van koper. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet
belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven gebruik.



Asbestclausule:

Aan de verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien. Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond.

Nadere inlichtingen:

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

3^{de} Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khamakelaardij.nl www.khamakelaardij.nl

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Terzake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van onderhandelingen. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.

General:

A very charming apartment of 61 m² living space with 2 bedrooms in a beautiful Monumental building, a spacious kitchen and a living room with a fantastic view over the Prins Hendrikkade and Central Station. The apartment is located between the Sint Nicolaaskerk and the Oudezijds Kolk / Gelderseade.

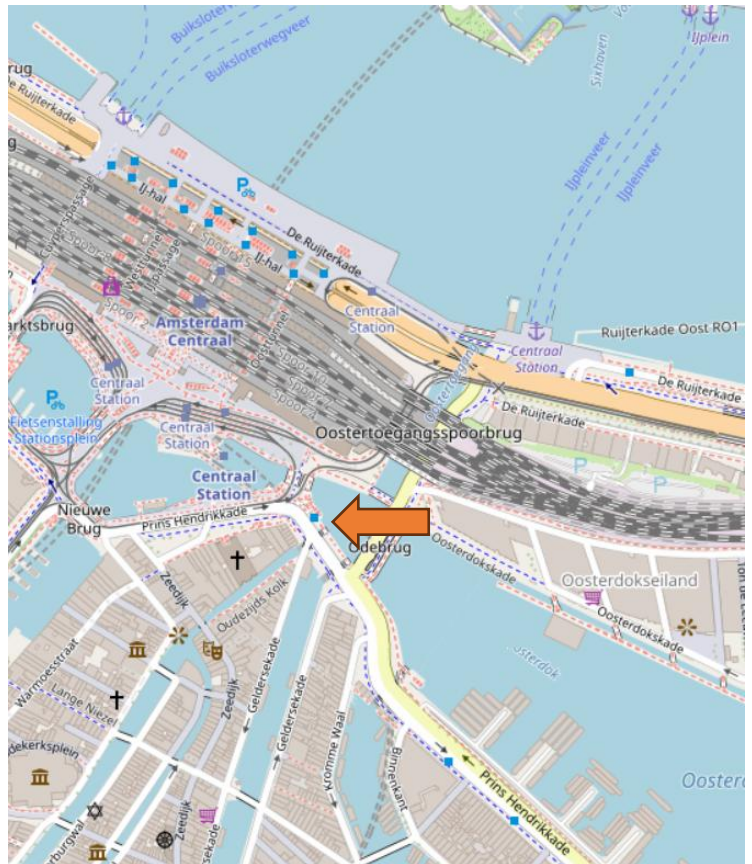
The apartment is located just off the corner of the Oudezijds Kolk and the Gelderseade with all conceivable amenities in the immediate vicinity.

Location and surroundings:

Prins Hendrikkade 91 is located in the heart of Amsterdam, near Burgwallen-Oude Zijde/Kop Zeedijk. The street Prins Hendrikkade itself is an important quay and traffic artery on the north side of the historic center, which runs along the water of the Open Havenfront and the IJ at Central Station.

You are within walking distance of many famous places, including the St. Nicholas Church and the basilica near the quay, the Damrak and the route to Dam Square with the Royal Palace. This area is also equipped with several small shops and large chain stores, including De Bijenkorf and Magna Plaza.

Nieuwmarkt and the historic street Zeedijk, known for its multicultural restaurants and cafes. Typical Amsterdam pubs, restaurants, museums and tourist attractions are also within walking distance.



Accessibility:

Amsterdam Central Station is literally next door (only a few minutes' walk), making it easily accessible by train, metro, tram and bus.

From Central Station you can travel almost directly to the rest of the city, Schiphol, Utrecht, Rotterdam and so on.

By car you can easily reach the A10 ring road from Amsterdam via the IJtunnel or the Piet Hein tunnel.



Layout:

Ground floor

Entrance to the communal staircase.

First floor:

Through the entrance you enter directly the living room or the kitchen. The living room has three large windows at the front, located on the Prins Hendrikkade, which provides a phenomenal and permanent unobstructed view over the water, including the Central Station and the Conservatory in the picture. A view that never gets boring.

Thanks to the secondary windows at the front, the apartment is comfortable and pleasant even in the winter period.

At the rear is the kitchen, which is equipped with various built-in appliances, including a fridge/freezer, oven, separate microwave and an induction hob with extractor hood.

The bedroom floor is accessible via an internal staircase.

Second floor:

On this floor there are two well-sized bedrooms and a bathroom. The bathroom is equipped with a shower, toilet and sink.

There is a communal storage room/bicycle shed in the basement of the building.

Surfaces:

In accordance with the bill of quantities, which has been drawn up in accordance with the applicable standards of the Industry-wide Measurement Instruction (BBMI), we mention:

Usable living area	60.8 m ²
Gross content of residential function	178 m ³

Legal description:

The apartment right, entitling to the exclusive use of the house located on the first and second floor with a meter cupboard in the basement, locally boned as Prins Hendrikkade 91-B, known at the Land Registry's office as municipality of Amsterdam, section G complex designation 8786 A, apartment index 2, comprising et 68/6,032nd share in the community, consisting of the business premises with upstairs apartments, subsoil and yard, locally known as 1012 AE Amsterdam, Prins Hendrikkade 91, 92 and 93, at the time of the division into apartment rights known at the Land Registry's office as municipality of Amsterdam, section G numbers 437, 438 and 439, large 31 m², 31 m² and 25 m² respectively, which plots have been designated as protected monuments as referred to in the Monuments Act 1988 (Heritage Act).

Ownership:

The apartment and therefore the entire building is on **OWN LAND!**

Owners' Association (VvE)

The apartment is part of the Owners' Association:

"Association of Owners of the Prince Hendrikkade 91, 92 and 93 Building in Amsterdam", registered with the Chamber of Commerce under number 51506149.



The VvE is active and meets annually. The monthly service costs are € 208.73.
Recently, the exterior painting has been carried out and the VvE structurally reserves for future major maintenance
The administration of the VvE is professionally conducted by Kinneging & Heijer Beheer B.V.

Particularities:

1. Living area: 60.8 m²
2. OWN GROUND
3. Monumental building
4. Foundation renovated in 2004
5. 3 rooms
6. Year of construction 1802

Fixed costs based on the 2025 tax year:

Property taxes (2025)	€	253,30
Sewage law (2026)	€	192,04
Water board charges (2025)	€	79,75
WOZ value as of 1-1-2024	€	439.000,00

Delivery:

In consultation

Non-self-occupancy clause:

The buyer's attention was drawn to the fact that the seller did not use/inhabit the property himself and that he was therefore unable to inform the buyer about the properties of or defects in the property sold, of which he would have been aware if he had actually used the property himself. In this context, the parties have expressly agreed that such properties or defects are at the risk and expense of the buyer and that this has been taken into account when determining the purchase price.

Age clause:

The buyer declares to be aware that the property sold is more than one hundred (100) years old, which means that the requirements that may be set for the construction quality are considerably lower than for new real estate to be manufactured (with this purpose). Contrary to the provisions of this deed of sale, the total or partial absence of one or more properties of the immovable property for normal and special use and any other failure of the property to comply with the agreement is at the expense and risk of the buyer. Structural quality defects are not considered to interfere with the use described in the deed of sale.

Asbestos clause:

The seller is not aware that asbestos was used in the sold, other than was customary at the time when the sold was manufactured. In the event of any removal of the asbestos-containing materials, special measures must be taken on the basis of environmental legislation. The buyer declares to be aware of this and indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos-containing substance in the sold property. The buyer was made aware of the fact that the seller did not use/live in the sold property himself.



Further information:

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

3rd Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Phone: 020-589 3010

info@khmakelaardij.nl www.khmakelaardij.nl

The information provided by us is without obligation and intended exclusively for the addressee. All data provided by us has been compiled with care and largely based on data provided by third parties. However, we cannot accept any liability for the accuracy of this. All information provided should be considered as an invitation to make a bid or start negotiations. The conditions of the NVM apply to all our activities.

Impressie van het appartement

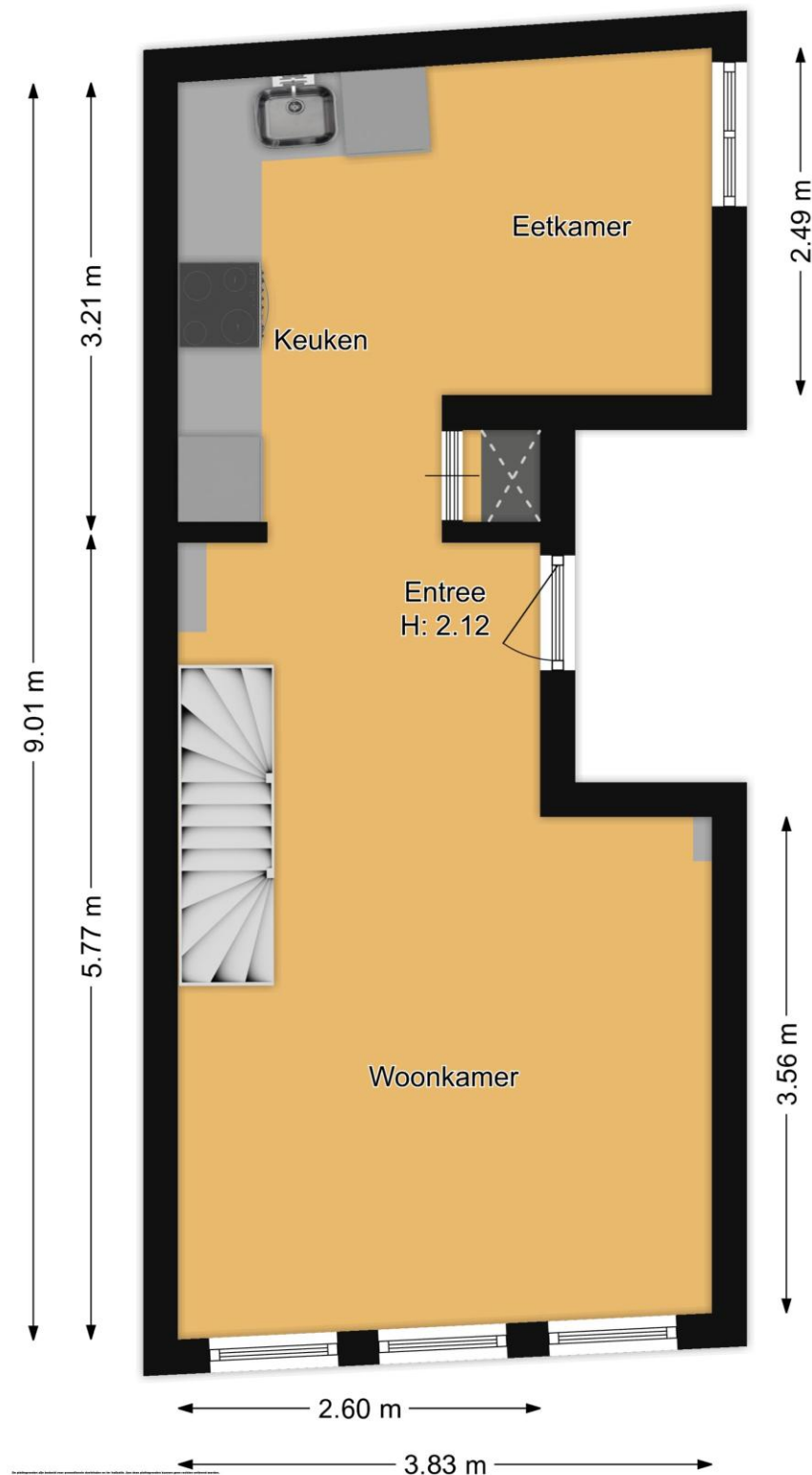




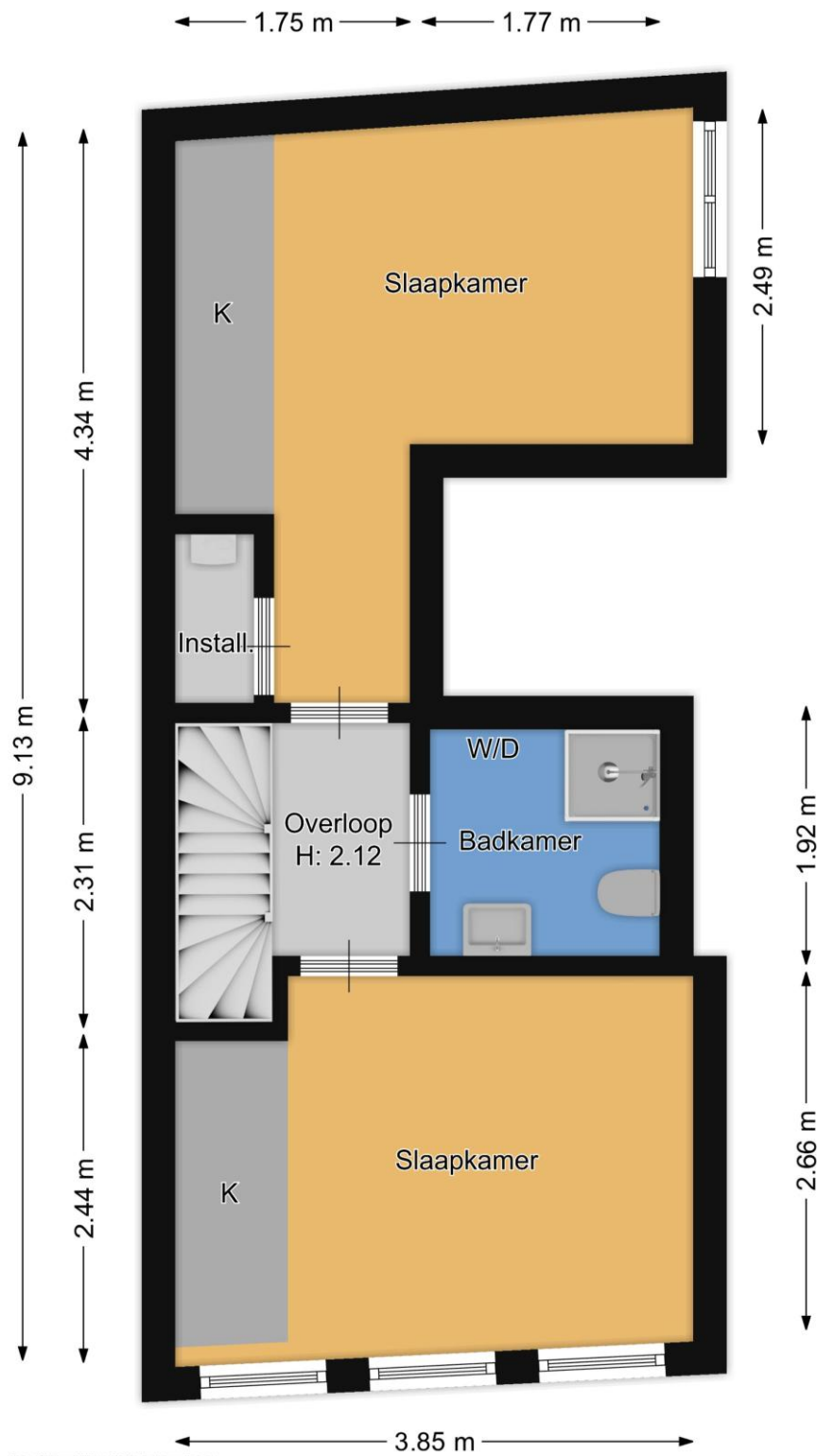




Plattegrond:



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Meetrapport:



Meetrapport

Meetrapport: A, LV-8733
Soort object: Appartement
Objectgegevens: Prins Hendrikkade 91B
Plaats: Amsterdam

Opdrachtgever: Kinneging & Heijer Makelaardij
Datum van inmeten: 03-12-2025
Datum van meetrapport: 04-12-2025
Bijzonderheden: Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte	60,8	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt
Externe bergruimte	nvt	nvt
Inhoud	178,0	m ³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

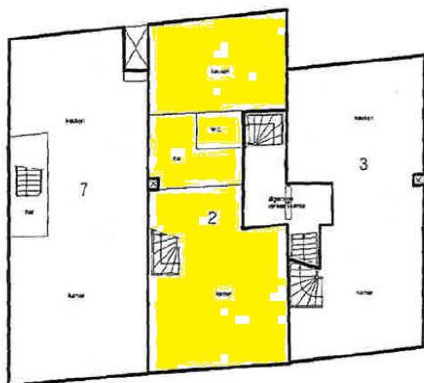
Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingkamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website www.meethuys.nl

Splitsingstekening:



1e Verdieping



2e Verdieping

voorgenomen splitsing in appartementswoningen
aardsestraat bekend gemeente Amsterdam
sectie G nummer 5 4 3 7, 4 3 8, 4 3 9
plaatselijk bekend als: Prins Hendrikkade 91, 92 en 93

11-10-2005 de notaris (w.g.)
Mr. P. E. Schut, waarnemer van Mr. M. J. M.
laanen, notaris te Amsterdam

blad 2 van 5

1	1e Verdieping	2	2e Verdieping
3	3e Verdieping	4	4e Verdieping
5	5e Verdieping	6	6e Verdieping
7	7e Verdieping	8	8e Verdieping
9	9e Verdieping	10	10e Verdieping
11	11e Verdieping	12	12e Verdieping
13	13e Verdieping	14	14e Verdieping
15	15e Verdieping	16	16e Verdieping
17	17e Verdieping	18	18e Verdieping
19	19e Verdieping	20	20e Verdieping
21	21e Verdieping	22	22e Verdieping
23	23e Verdieping	24	24e Verdieping
25	25e Verdieping	26	26e Verdieping
27	27e Verdieping	28	28e Verdieping
29	29e Verdieping	30	30e Verdieping
31	31e Verdieping	32	32e Verdieping
33	33e Verdieping	34	34e Verdieping
35	35e Verdieping	36	36e Verdieping
37	37e Verdieping	38	38e Verdieping
39	39e Verdieping	40	40e Verdieping
41	41e Verdieping	42	42e Verdieping
43	43e Verdieping	44	44e Verdieping
45	45e Verdieping	46	46e Verdieping
47	47e Verdieping	48	48e Verdieping
49	49e Verdieping	50	50e Verdieping
51	51e Verdieping	52	52e Verdieping
53	53e Verdieping	54	54e Verdieping
55	55e Verdieping	56	56e Verdieping
57	57e Verdieping	58	58e Verdieping
59	59e Verdieping	60	60e Verdieping
61	61e Verdieping	62	62e Verdieping
63	63e Verdieping	64	64e Verdieping
65	65e Verdieping	66	66e Verdieping
67	67e Verdieping	68	68e Verdieping
69	69e Verdieping	70	70e Verdieping
71	71e Verdieping	72	72e Verdieping
73	73e Verdieping	74	74e Verdieping
75	75e Verdieping	76	76e Verdieping
77	77e Verdieping	78	78e Verdieping
79	79e Verdieping	80	80e Verdieping
81	81e Verdieping	82	82e Verdieping
83	83e Verdieping	84	84e Verdieping
85	85e Verdieping	86	86e Verdieping
87	87e Verdieping	88	88e Verdieping
89	89e Verdieping	90	90e Verdieping
91	91e Verdieping	92	92e Verdieping
93	93e Verdieping	94	94e Verdieping
95	95e Verdieping	96	96e Verdieping
97	97e Verdieping	98	98e Verdieping
99	99e Verdieping	100	100e Verdieping

Prins Hendrikkade 91, 92 en 93	0044
Splitsing in appartementswoningen	SP-023
N.V. Stadsgeod	08-06-2006
	1:500

Rappange & Partners